Rapport d'inspection pré réception

No. Dossier

No. Démo rapport

Immeuble sis au

78 Vinet, Repentigny, Québec

514 923-2694

François Dussault T.P. - 252 boul. Larochelle, Repentigny, Qc., J6A 1K9
Télécopieur : (450) 657-1227 Courriel : info@francoisdussault.com

Table des matières

- Informations générales – 1 page
- Lettre d'introduction – 1 page
- Sommaire du rapport – 2 pages
- Déficiences observées – 33 pages
  Observations et commentaires de l'inspecteur
  - **Travaux à parachever :** **page 7**
  - **Éléments à corriger :** **page 11**
  - **Structure**
  - **Extérieur**
  - **Toiture**
  - **Isolation et ventilation**
  - **Système de plomberie**
  - **Système électrique**
  - **Système de chauffage**
  - **Système de chauffage d'appoint**
  - **Système de climatisation**
  - **Finition intérieure**
  - **Commentaires additionnels**
- Limites générales de l'inspection – 6 pages
  Limitations de l'inspecteur et de l'inspection
- Attestation d'inspection – 1 page

Annexe

- Conseils et informations générales – 8 pages
  Important à lire ultérieurement
- Autres conseils pratiques – 5 pages
- Sites WEB / INTERNET utiles… 1 page
- L'HUMIDITÉ…utile mais parfois nuisible – 6 pages

Informations générales

Type et âge du sujet :	Maison unifamiliale détachée, 2010
Type de rapport :	Pré réception maison neuve
Constructeur :	Nom du constructeur
Garantie :	A.P.C.H.Q.
Inspecteur :	François Dussault, T.P.
Requérant (s) :	Requérants
Personnes présentes :	Requérants
Adresse du requérant(s) :	252 Larochelle, Repentigny, Qc., J6A 1K9
Courriel du requérant(s) :	info@francoisdussault.com
Téléphone du requérant(s) :	(514) 923-2694
Conditions météorologiques :	Ensoleillé, 15 C
Date de l'inspection :	30 février 2010
Heure et durée de l'inspection :	13:00 à 16:00 Durée : 3 heures

Constructeur :

François Dussault inc.

BUREAU DES VENTES

78 rue Vinet,
Repentigny, Qc.
J5G 1Y2

(514) 923-2694

Lettre d'introduction

L'achat d'un bâtiment neuf est probablement la transaction financière la plus importante de votre existence et suite à votre demande, j'ai effectué une inspection pré réception visuelle attentive mais sommaire, de votre bâtiment neuf. Étant membre de l'Ordre des Technologues Professionnels du Québec et répondant à leurs exigences d'admissibilité rigoureuses, il me fait plaisir de vous présenter dans ce présent document, mes observations et mes commentaires rédigé pour les mandatés avec toute impartialité. Ce rapport vous donnera un aperçu général sur la condition de l'immeuble convoité tel que constatée lors de l'inspection.

Cette inspection pré réception de votre maison neuve avait pour but de détecter et de divulguer les travaux à parachever, les malfaçons apparentes et les vices de constructions apparentes constatés lors de l'inspection. Même si des défauts mineurs seront pratiquement tous mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Les différentes composantes de l'immeuble sont également inspectées dans la mesure où ils ont été visibles et/ou accessibles. Les défauts d'ordre esthétique les plus flagrants sont décrits mais ceux qui sont mineurs ne sont pas tous énumérés. Il est à vous de les identifier et les rapporter à l'entrepreneur en construction.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Il ne remplace pas la garantie de l'entrepreneur en construction. L'entrepreneur peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport. S'il y a un litige entre vous et l'entrepreneur, contacter la garantie qui s'applique.

L'inspecteur n'a pas à vérifier ni contre vérifier les informations données et indiquées, par toute personne, lors de l'inspection. L'inspecteur présume de la véracité de ces informations et ne met pas en doute la bonne foi de la personne dont il reçoit cette information.

Ce rapport d'inspection vous a été uniquement envoyé par courrier électronique, à la demande du/des requérant(s), tel qu'indiqué sur la convention de service entre les parties.

Ce rapport est divisé en deux sections. La première représente le rapport principal concernant les observations notées lors de l'inspection avec photos couleurs ainsi que les limites de l'inspection visuelle de l'inspecteur. Une copie de cette section devrait être donnée à l'entrepreneur en construction.

La deuxième section est en annexe du rapport principal. Vous y retrouverez des conseils et des informations complémentaires. Vous avez donc reçu un fichier électronique incluant votre rapport d'inspection personnalisé et comme complément utile à ce rapport d'inspection, il y a été ajouté différents documents utiles incluant des conseils et informations générales, des feuillets produits par la SCHL ainsi que les limitations générales de l'inspection. Ces documents représentent une annexe complémentaire qui fait partie intégrante de votre rapport d'inspection. Il sera important d'en prendre connaissance ultérieurement.
Les informations, les conseils et les limitations peuvent ne pas s'appliquer directement à votre immeuble. Cette annexe est produite exclusivement pour le(s) requérant(s).

Prenez le temps de lire attentivement votre rapport d'inspection pour en discerner toutes les caractéristiques propres à l'immeuble inspecté ainsi qu'aux déficiences identifiées, qu'elles soient mineures ou majeures.

Si vous avez des questions ou des commentaires à formuler au sujet de ce rapport, vous pouvez toujours me rejoindre au numéro de téléphone indiqué à la page frontispice. Il me fera un plaisir de répondre à vos questions.

Sommaire du rapport

Objectif de l'inspection :

L'inspection consistait en un examen visuel des systèmes et composantes facilement accessibles du bâtiment afin de déceler les travaux à parachever, les défauts et malfaçons apparentes, les vices de construction majeurs ainsi que les signes révélateurs de problèmes pouvant affecter de façon substantielle l'intégrité et l'utilité du bâtiment. L'inspection n'avait pas pour but ni ne pouvait permettre de découvrir les vices cachés pouvant affecter le bâtiment. Par conséquent, l'inspection avait pour objectif de rapporter la condition générale du bâtiment au moment de notre visite. Il ne s'agissait donc pas d'une expertise exhaustive sur le bâtiment. Lorsqu'une ou des déficiences majeures sont rapportées au rapport, une inspection plus approfondie par un spécialiste sur le(s) sujet(s) devrait être effectuée avant de conclure la transaction immobilière pour déterminer précisément la ou les causes exactes ainsi que pour vérifier s'il pourrait y avoir des problèmes plus significatifs ou des vices cachés découlant des signes apparents puisque l'inspection était de type visuelle, générale et basée sur une seule visite du bâtiment.

Description sommaire du bâtiment :

Maison neuve de style cottage détachée avec garage simple. Immeuble sis sur un terrain nominalement plat et sis dans un nouveau quartier de la ville de Repentigny. Structure des planchers en bois. Fondation en béton coulé avec revêtement extérieur en maçonnerie et déclin d'aluminium. Toiture en forte pente avec fermes de toit préfabriquées recouverte de bardeaux asphaltés. Portes en acier isolé et fenêtres en PVC.
Maison avec quatre chambres à coucher, deux salles de bains et une salle d'eau.
Le sous-sol est considéré comme aménagé et fini à 90%.
L'immeuble est chauffé avec une fournaise à air chaud pulsé alimenté au gaz naturel / électricité et des plinthes chauffantes électriques indépendantes.
Immeuble qui est climatisé par une thermopompe.
Immeuble qui est ventilé par un échangeur d'air de type VRC.
Plomberie en plastique (*pex* et ABS).
Il y a un panneau électrique à disjoncteurs de 200 ampères/240 volts avec une alimentation aérienne.
Isolation des combles du toit avec laine minérale en matelas.

Conclusion du rapport :

Suite à l'inspection, le professionnel du bâtiment (technologue professionnel membre de l'O.T.P.Q.) déclare que les travaux relatifs sur le bâtiment ne sont pas tous terminés, que plusieurs sont à parachever et plusieurs travaux sont à corriger. Ils sont identifiés dans le présent rapport. Par contre, le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné. Il pourrait être possible que certains éléments énumérés dans le présent rapport ne soient pas nécessairement inclus dans les obligations de l'entrepreneur général (exemples : peinture, pavage, gazonnage, etc. (à vérifier)).
Les constatations et les explications sont mentionnées dans le rapport d'inspection ci-après.

Nous avons observé une possible déficience majeure concernant l'isolation des murs de fondation...

POSSIBLE DÉFICIENCE MAJEURE – À FAIRE ANALYSER : Au sous-sol, nous avons noté sur un mur de fondation visible depuis la salle mécanique, la présence d'un isolant de fibre de verre en matelas et d'un papier noir contre l'humidité. Mais l'isolant et le papier noir ne se termine pas jusqu'au plancher du sous-sol. Le vendeur nous confirme que l'isolation des murs de fondation a été fait comme cela. Après avoir contacté par téléphone, le 31 février 2010, une compagnie spécialisée en isolation, il m'informe qu'il y a un risque de dommages par l'humidité derrière la finition des murs au sous-sol par des effets de convexion d'air.

Donc, avant de finaliser la transaction, vous devriez faire venir ou contacter un autre spécialiste en isolation pour fin de vérification et analyse. Suivre ces recommandations. Il est possible, que l'isolation des murs de fondation soit à compléter jusqu'au plancher et que des travaux de finition soit à démanteler et à reconstruire. Voir la page…

AVIS IMPORTANT : Nous avons obtenu des informations sur le site internet de l'A.C.Q.C., que cette maison est située dans une municipalité où un problème d'ocre ferreuse a été découvert. Ce phénomène naturel obstrue les drains de fondation avec le temps, risquant même des les obstruer complètement. Cela résulte d'un phénomène naturel du sol qui ne peut être altérée. Le problème ne peut pas être corrigé totalement mais des solutions pour diminuer le phénomène peut être à envisager, mais pourraient être coûteuses. Un nettoyage préventif à haute pression doit être effectué régulièrement afin d'éviter l'obstruction des drains souterrains lorsque la réaction chimique est très active.

Lors de l'inspection, aucun signe de présence d'ocre ferreuse dans le puisard du sous-sol et le vendeur nous informe au téléphone en date du 31 février 2010, que la maison n'a pas été construite sur un terrain sablonneux.

Donc, AVANT de compléter la transaction, vous pouvez consulter une firme spécialisée pour y faire un test de sol où sise cette maison afin de déterminer la présence ou l'absence d'ocre ferreuse et de vous indiquer le niveau de la nappe d'eau souterraine sous cette maison. Il sera important de suivre les recommandations de cette firme.

Ce rapport ne mentionne pas nécessairement tous les éléments à corriger ainsi que les malfaçons mineures et défauts mineurs d'ordre esthétique qui ont observées lors de la visite de prise de possession.

Cependant, l'inspecteur note dans son rapport les travaux à parachever, les malfaçons les plus apparentes et les plus importantes, les vices de construction (si applicable)

AVIS : Les photos avec ce rapport, ne représentent pas tous les défauts qui ont été observés lors de la visite et peuvent également représenter un échantillonnage d'anomalies répétitives.

Note aux requérants : Il est de votre décision personnel, d'insérer dans ce présent rapport, une autre liste personnelle au sujet de d'autres anomalies d'ordre esthétique ou mauvaises installations que vous jugez inadéquates et que vous avez découvert avant la visite de passer chez le notaire. Si requis, insérez cette liste au présent rapport.

Les constatations notées au présent rapport ont été observées en date du 30 février 2010 seulement.

Lors de la visite du 30 février 2010...

Des plans d'architecture ont été regardés lors de l'inspection mais aucun document au sujet de l'installation de la structure des planchers n'ont été présenté et disponible pour l'inspecteur, lors de la visite.

N.B. Les orientations mentionnées dans ce présent rapport sont considérées comme si vous étiez face à l'immeuble.

Travaux à parachever

La majorité des éléments mentionnés ci-dessous sont des travaux à parachever et ils doivent être terminés et se conformer au Code national du bâtiment applicable dans la municipalité où sis ce bâtiment.

Extérieur :

1. Travaux de calfeutrage autour du cadrage des fenêtres du sous-sol, cadrage de la porte de garage, cadrage de la porte extérieure arrière et ce, en jonction avec la fondation. Parachever tous ces travaux de scellement extérieur car cela peut favoriser des infiltrations d'eau dommageables et occasionner des dommages dans des murs extérieurs. *À parachever.*

2. Isolation et étanchéité à faire autour de la porte extérieure en façade droite. *À parachever.*

Plomberie :

3. Absence d'un raccord en T pour le conduit d'évacuation de drainage installé dans le puisard du sous-sol. *À parachever.*

Électricité :

4. À l'extérieur, en façade avant, luminaire extérieur pas encore installé. *À parachever.*

Intérieur :

Escaliers intérieurs :

5. Absence d'une main courante pour l'escalier de bois qui a été installée dans le garage. Une main courante doit être continue sur un escalier intérieur avec plus de deux contremarches. Risque pour la sécurité des occupants. *À parachever.*

Isolation & ventilation :

6. IMPORTANT : Dans le garage, l'isolant rigide est manquant sur les murs de fondation exposés à l'extérieur. Il y a un risque de condensation et de formation de givre en saison froide. Isoler adéquatement toute la fondation exposée avec un isolant rigide extrudé collé et à recouvrir d'une finition murale. Apporter tous les travaux nécessaires. *À parachever*.

7. SÉCURITÉ : Nous avons décelé la présence d'ouvertures non scellées entre le garage et le sous-sol. Ces ouvertures peuvent laisser s'infiltrer des vapeurs d'oxyde de carbone vers le sous-sol. Ces vapeurs présentent un risque pour la santé des occupants. Obturer toutes les ouvertures avec un scellant approprié de façon à rendre parfaitement étanches à l'air les murs et le plafond adjacents au garage. *À parachever.*

Éléments à corriger

La majorité des éléments mentionnés ci-dessous sont considérés comme des malfaçons et ils doivent être corrigés et se conformer au Code national du bâtiment applicable dans la municipalité où sis ce bâtiment.

Structure

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Nous avons observé les parties apparentes des murs de fondation du côté extérieur seulement.*
  Nous avons observé les parties apparentes de la structure des planchers en bois visible au sous-sol et examiné les autres composantes visibles de la structure tel que la dalle de béton. Nous avons examiné les fondations de l'extérieur (partie hors-sol) seulement.
- LIMITE : *Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme les murs extérieurs au sous-sol (fondation) de cet immeuble sont entièrement recouverts/isolé, notre évaluation de l'état des fondations est impossible au sous-sol. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition et/ou d'isolant.*

Observations et commentaires :

Mur de fondation

1. NOTE : Aucune fissure n'est apparente sur les murs de fondation hors sol et visibles à l'extérieur.

Structure des planchers

2. NOTE : Aucune déformation significative des planchers et ce, au 1er étage et 2e étage.

Structure de toit

3. Absence d’une latte continue (1x3) sur les chevrons des fermes de toit qui ont plus de six pieds, six pouces de long. À installer pour assurer une meilleure disposition des charges sur les fermes de toit. À installer. *À corriger.*

Signe d’infiltrations d’eau

4. NOTE : Lors de l'inspection du sous-sol, nous n'avons noté aucun signe apparent d'infiltration d'eau, cernes, efflorescences sur les surfaces ou les finis visibles/accessibles. L'inspecteur n'a pas utilisé d'appareil de détection d'humidité.

Extérieur

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur toutes les faces de l'immeuble, à partir du niveau du sol et galeries. L'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle à moins de déceler, au préalable, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs observables au moment de l'inspection.*

Observations et commentaires :

Aménagement extérieur

5. Nous avons constaté que le terrain présente une pente nulle et un peu négative près des murs de fondation. Cette situation sollicite le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Les pentes du terrain doivent présenter une pente positive lors du nivelage et demeurer avec une pente positive après le tassement normal du sol suivant le remblayage. *À parachever.*

6. AVERTISSEMENT : Lors des prochains travaux de terrassement/nivellement du terrain autour de l'immeuble, assurez-vous que la pente du terrain autour de l'immeuble permettre un écoulement efficace de l'eau vers le côté opposé de la maison (pente positive). Dans le cas contraire, une pente négative peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol.
   Il est également important de maintenir un espace minimal de 6 pouces (150 mm) minimum entre le bas du revêtement extérieur et le sol. La proximité du sol risque de permettre l'infiltration d'eau entre la base du mur et le haut des fondations ce qui maintiendra les composantes du mur (derrière la brique) en contact avec l'humidité et accélèrera la décomposition de ces dernières.

7. ENTRETIEN : Nous avons noté en façade arrière, une déformation de la surface des pavés décoratifs composant une partie de l'aménagement extérieur. Ces ondulations ont été occasionnées par les mouvements de sol soumis au gel. Replacer les pavés décoratifs sur un lit de pose selon les recommandations du fabricant (généralement 25 mm de sable sur 200 mm de concassé 0-3/4 net compacté).

Puit de fenêtre (margelle)

8. Certaines fenêtres du sous-sol sont positionnées près du niveau du sol. À cause de cet état de fait, il existe un risque d'infiltrations d'eau au sous-sol et/ou une détérioration des éléments de bois constamment en contact avec l'humidité du sol. Vous devrez modifier le niveau du sol près de ces fenêtres. *À corriger.*

Revêtement extérieur

9. IMPORTANT : Certains chantepleures faits à la base des murs de maçonnerie, sont partiellement obstrués par du mortier et devraient également être agrandis. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace d'air entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il doit y avoir des chantepleures à tous les 2 à 3 éléments de maçonnerie (joint de maçonnerie évidé). Dégager ces ouvertures.
   IMPORTANT : Faite attention de ne pas perforer le solin dissimulé à la base des parements extérieurs, sinon cela pourrait favoriser des infiltrations d'eau à l'intérieur de la cavité des murs. Préférablement, faire exécuter ces travaux par un maçon professionnel. *À corriger.*

10. On appelle "chantepleures" les trous d'évacuation d'eau placés à la base des murs de maçonnerie et au-dessus des ouvertures. Lors de notre visite, nous avons noté que ceux-ci sont absents au-dessus des portes et fenêtres et marquise avant. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace d'air entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il doit y avoir des chantepleures à tous les 2 à 3 éléments de maçonnerie (joint de maçonnerie évidé). Dégager ces ouvertures. *À corriger.*

Solin et scellement

11. PRIORITAIRE – À VÉRIFIER : Nous avons noté en façade avant, des parapets recouverts d'aluminium, dont celui au dessus de la porte avant, mais sans pente et sans contre-solin avec le mur avant de pierre. Mauvais détails d'étanchéité sur ces parapets et risques potentiels d'accumulation de neige et d'eau car la pente est nulle et que cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes dommageables dans des murs extérieurs. Lors de la visite, nous avons observée à ce qui semble être des coulisses d'eau sur un mur de maçonnerie avant, à droite de la porte avant. De plus, par un trou dans un joint de scellement, j'ai pu mettre mon doigt derrière une pierre.
    Important de vérifier les détails d'étanchéité sous les recouvrements métalliques et apporter tous les correctifs nécessaires. *À vérifier et à corriger.*

12. PRIORITAIRE – À VÉRIFIER : En façade gauche, nous avons noté à gauche d’une fenêtre, un détail d’étanchéité inadéquat entre une moulure verticale en bois recouvert d’aluminium et le revêtement mural du mur en vinyle. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes dommageables dans les murs extérieurs. Important de vérifier les détails d’étanchéité sous ce recouvrement métallique et apporter tous les correctifs nécessaires. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité. *À vérifier et à corriger*

Porte et fenêtre

13. SÉCURITÉ : Absence d’un système de blocage sur le mécanisme d’ouverture pour les fenêtres du salon avant et salle à manger qui sont à moins de 450 mm du plancher fini. L’ouverture de la fenêtre doit être limité à 100 mm maximum pour fin de sécurité. *À corriger.*

Terrasse, perron, balcon et escalier

14. SÉCURITÉ : Nous avons constaté l'absence d'une main courante à un endroit où elle serait requise. Cela présente un risque de chute et blessures. Limiter l'accès à la zone de risque. Installer une main courante qui respecte les règlements municipaux. *À corriger.*

Toiture

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE et LIMITE : *Nous n'avons pas accédé à la toiture principale en raison de sa forte pente et de sa hauteur. Nous avons observé la toiture à partir du sol seulement.*

Observations et commentaires :

Revêtement de toiture

15. NOTE : Le revêtement de la toiture est d'origine, soit âgé de moins d'une année. Sachez que la durée de vie utile d'un revêtement de toit en bardeaux asphaltés peut être influencée de plusieurs facteurs (pente du toit, ventilation et isolation des combles du toit, conditions climatiques, qualité du revêtement, etc.).

    INFORMATION : La toiture est constituée de bardeaux d'asphalte. En règle générale, la durée de vie des bardeaux d'asphalte se situe autour de 20-25 ans variant selon le type de bardeaux d'asphalte, les conditions climatologiques et la ventilation du toit. Il est important de faire une inspection annuelle de la toiture. En effet, la membrane de couverture est soumise constamment à des écarts importants de température. Il faudrait vérifier si la protection granulée recouvre les bardeaux d'asphaltes. La membrane ne doit pas être exposée aux rayons UV puisqu'elle se détériore rapidement. Il faudrait également vérifier si les bardeaux ne sont pas retroussés, gondolés et plissés.

Système d'évacuation des eaux

16. IMPORTANT : Afin de ne pas solliciter inutilement le drainage des fondations, de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, il est recommandé de poser des déversoirs à la base de chacune des descentes pluviales afin d'éloigner l'eau de la maison, en installant des rallonges ou des dalles de déflexion. Laisser de 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour des fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année (à l'automne). Également, le système de gouttière doit être ininterrompu depuis la partie supérieure du toit jusqu'au sol. *À corriger.*

Isolation & ventilation

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Nous avons accédé aux combles du toit principal et vérifié l'ensemble des composantes qui s'y trouve.*

Observations et commentaires :

Comble du toit / vide sous toit

17. IMPORTANT : Absence d'isolation et étanchéité autour du bâti de la trappe d'accès aux combles du toit. À isoler et à sceller afin d'obtenir une résistance thermique uniforme du plafond isolé. L'emploi d'un isolant de type uréthane giclé et normalement employé. *À corriger.*

18. La trappe d'accès aux combles du toit n'a pas la résistance thermique minimum requise et égale au reste du plafond isolé mais il y a eu un morceau de laine minérale installé par-dessus, mais ce morceau ne peut être bien positionnée par-dessus la trappe lorsque nous fermons cette trappe. Suggère d'y installer des morceaux d'isolant rigide extrudé collé une par-dessus l'autre et découpé à la même dimension de cette trappe. *À corriger.*

Isolation des murs de fondation et au sous-sol

19. POSSIBLE DÉFICIENCE MAJEURE – À FAIRE ANALYSER : Au sous-sol, nous avons noté sur un mur de fondation visible depuis la salle mécanique, la présence d'un isolant de fibre de verre en matelas et d'un papier noir contre l'humidité. Mais l'isolant et le papier noir ne se termine pas jusqu'au plancher du sous-sol. Le vendeur nous confirme que l'isolation des murs de fondation a été fait comme cela. Après avoir contacté par téléphone, le 02 mai 2000, une compagnie spécialisée en isolation, il m'informe qu'il y a un risque de dommages par l'humidité derrière la finition des murs au sous-sol par des effets de convexion d'air.

    Donc, avant de finaliser la transaction, vous devriez faire venir ou contacter un autre spécialiste en isolation pour fin de vérification et analyse. Suivre ces recommandations. Il est possible, que l'isolation des murs de fondation soit à compléter jusqu'au plancher et que des travaux de finition soit à démanteler et à reconstruire.
    À faire vérifier. À corriger (si requis).

Autre commentaire

20. Dans une chambre arrière, la trappe d'accès aux combles du toit installé dans une garde-robe est de petite dimension et de largeur trop petite. Mauvaise installation et au mauvais endroit. Elle aurait du être plus large et être installée dans un grand garde-robe ou dans une pièce habitable. *À corriger.*

Système de plomberie

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Nous avons vérifié la partie visible des composantes de plomberie facilement accessibles, tel que noté dans la présente section.*

Observations et commentaires :

Conduit d'évacuation et de ventilation

21. Un conduit d'évacuation des eaux usées sous le lavabo de la salle de bains au 2e étage, est incliné légèrement vers le haut mais il doit être dirigé en pente négative vers le conduit d'évacuation principal sous l'évier afin de permettre un écoulement adéquat des eaux usées et éviter un risque de blocage de ce conduit. *À corriger.*

Appareil et robinetterie

22. PRIORITAIRE : Dans la salle de bains au 2e étage, nous avons noté une fuite d'eau hors de la douche préfabriquée. Problème d'étanchéité à l'intérieur de la douche. À corriger pour éviter des dommages à la finition des murs et plancher. Apporter tous les correctifs appropriés. *À corriger.*

Système électrique

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Nous avons vérifié la partie visible des composantes électrique facilement accessibles, tel que noté dans la présente section.*
  Nous n'avons pas ouvert le panneau électrique. Nous avons observé la partie apparente des câbles des circuits de dérivation. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant, afin d'établir un échantillonnage représentatif.

Observations et commentaires :

Câble des circuits de dérivation

23. Nous avons noté à l'extérieur, un câble électrique servant au branchement de la thermopompe, mais ce câble n'est pas conçu pour être installé à l'extérieur et résister aux conditions climatiques extérieures, ce qui pourraient entraîner des problèmes d'ordre électrique. Il a déjà changée de couleur. Changer ce câblage et ou à installer dans une gaine protectrice durable et étanche. *À corriger.*

Interrupteur et prise de courant

24. SÉCURITÉ : Lors de notre visite dans la salle d'eau au sous-sol, la prise de courant de type DDFT n'a pas répondue au test de déviation de courant. Pour votre sécurité, nous vous recommandons de la remplacer et par un électricien compétent. *À corriger.*

Système de chauffage

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- LIMITE : *Notre inspection des systèmes de chauffage se limite à faire fonctionner les appareils. Nous n'avons ni les qualifications ni l'équipement pour vérifier techniquement l'état de toutes les composantes du système. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement. L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysée par l'inspecteur lors d'une inspection générale.*

Observations et commentaires :

Système de chauffage central

25. INFORMATION : Le système de chauffage est composé d'une fournaise centrale à air chaud alimenté à l'électricité et qui a été installé au sous-sol. De façon générale, une fournaise électrique ne requiert que peu d'entretien. Vérifier le filtre de l'appareil tous les deux mois, et le remplacer au besoin. Mais, puisqu'il s'agit de composantes mécaniques, une ou plusieurs pièces peuvent cesser de fonctionner sans préavis.

Unité de chauffage indépendante

26. NOTE : Aucun problème en particulier après les avoir testées.

Chauffage d'appoint

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE et LIMITE : *Nous avons examiné le foyer visuellement de l'extérieur et nous l'avons mis en marche par les commandes normales. Notre vérification du système ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de l'installation. Les foyers, les poêles au propane ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel.*

Observations et commentaires :

Appareil de production de chaleur

27. FOYER AU PROPANE : Nous vous recommandons de vérifier les exigences particulières avant de l'utiliser. Demander au vendeur, le certificat de conformité de cette installation (si disponible).
    Demander au vendeur, le manuel d'installation et/ou d'entretien du foyer alimenté au propane qui vient avec cet appareil.

Système de climatisation

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE et LIMITE : *Nous avons examiné l'échangeur d'air visuellement de l'extérieur et le système de ventilation a été mis en fonction lors de la visite, avec les commandes normales.*
- LIMITE : *Notre inspection de l'échangeur d'air consiste en un examen visuel seulement mais ne consiste pas à déterminer ou calculer la capacité du débit de ventilation des appareils mécaniques installés. Le système de ventilation a été mis en fonction lors de la visite, en mode ventilation. Les besoins en renouvellement d'air d'une résidence ne peuvent être évalués lors d'une inspection visuelle. Afin d'établir ces besoins et le type de ventilateur requis pour combler les besoins en ventilation, une étude exhaustive doit être réalisée, impliquant un test de dépressurisation à l'aide d'un infiltromètre.*
- MÉTHODE : *Nous avons examiné le climatiseur visuellement de l'extérieur. Le système n'a pas été mis en fonction lors de notre visite.*
- *Cependant, seule une inspection par un technicien compétent muni d'un manomètre pourrait nous éclairer sur la condition réelle des appareils. Nous vous conseillons de vous munir d'un contrat d'entretien pour ces systèmes. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion.*
- LIMITE : *Les systèmes d'air climatisé ou de thermopompe sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques présentes durant l'inspection et ils seront indiqués comme étant opérationnels ou non. Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut qu'être faite par un technicien spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti. Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre soit maintenu en vigueur pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de climatisation et les thermopompes, comme tout appareil mécanique peuvent faire défaut en tout temps. Mais, puisqu'il s'agit de composantes mécaniques, une ou plusieurs pièces peuvent cesser de fonctionner sans préavis.*

Observations et commentaires :

Matériel de refroidissement

28. INFORMATION : Il y a présence d'une unité de pompe à chaleur raccordée au système de chauffage central. Une pompe thermique est en fait un appareil d'air climatisé qui pourrait renverser son cycle pour chauffer le bâtiment. Une ventilation adéquate est importante pour un fonctionnement efficace autour de l'unité extérieur. La durée de vie moyenne des pompes à chaleur se situe autour de 10 à 18 ans.

29. Nous vous recommandons d'obtenir tous les documents sur les équipements, l'entretien et les procédures de mise en service et hors service du climatiseur. Toujours vérifier au préalable que le circuit électrique du système de climatisation est sous tension. Le compresseur d'un climatiseur pourrait subir des dommages sérieux s'il est mis sous tension quand la température extérieure est inférieure à 15 degrés celsius. Un climatiseur ne doit pas être opérée à une température extérieure supérieure à 65 degrés fahrenheit et inférieure à -15 degrés celsius.

Finition intérieure

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

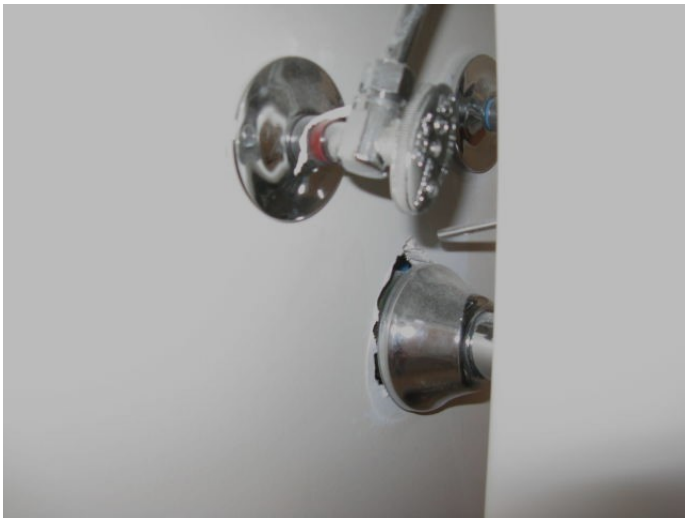
- MÉTHODE : *Nous avons accédé à toutes les pièces de l'immeuble inspecté et visualisé toutes les surfaces, murs et plafonds. L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes intérieures autre qu'au sous-sol de l'immeuble.*

Observations et commentaires :

Mur et plafond

30. NOTE : Aucune fissure significative et importante n'a été visible sur toute la finition murale et plafonds en placoplâtre.

31. Dans la salle de lavage au 1er étage, découpage trop grand de la finition du mur et ce, autour des conduits de plomberie du lavabo. Problème d'ordre esthétique facilement visible. *À corriger.*



Porte intérieure

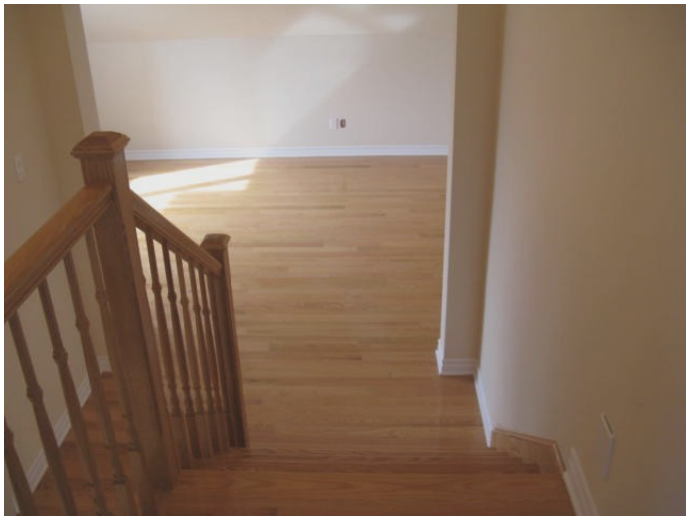
32. Au 2e étage, il y a des portes intérieures qui ne se ferment pas totalement car le pêne ne s'enclenche pas bien dans le gâche. Ajustements requis. Pas de photo. *À corriger.*

Escalier intérieur

33. SÉCURITÉ : Nous avons constaté que la main courante de l'escalier vers le sous-sol n'est pas continue et elle est interrompue/absente en haut de cet escalier. Une main courante doit être continue sur toute la volée d'un escalier. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. *À corriger.*

34. SÉCURITÉ : Nous avons constaté que des mains courantes dans les escaliers intérieurs avaient été installées trop près des murs. Pour cette raison, il a peu d'espace entre le mur et ces mains courantes, ce qui rend difficile la bonne prise de ces dernières. Pour assurer la sécurité, tout escalier doit posséder une main courante facilement accessible à un minimum de 40 mm du mur. *À corriger.*

35. SÉCURITÉ : Nous avons noté l'absence d’une main courante sur un côté de l'escalier vers le 2e étage qui a plus 1100 mm de largeur. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. À corriger avec l'installation d’une main courante sécuritaire et qui respecte les règles de l'art à un minimum de 40 mm du mur. *À corriger.*



36. SÉCURITÉ : Nous avons remarqué dans le garage, une hauteur inégale d'une contremarche de l'escalier en bois. Cela peut présenter un risque d'accident. Résultat d'un mauvais calcul de la structure de l'escalier entre les deux niveaux de plancher. Demander à un menuisier qualifié en charpente de vérifier et de modifier la hauteur des contremarches et la largeur des marches selon les règles de l'art du métier. *À corriger.*

Signe d'infiltration d'eau à l'intérieur autre que le sous-sol

37. PRIORITAIRE : Dans le garage, nous avons remarqué près de la porte extérieure droite, des indices d'infiltrations d'eau. Cette situation est anormale et doit être corrigée parce qu'elle favorise les excès d'humidité et la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants en plus de détériorer les composantes et matériaux qui s'y trouvent. Déterminer et corriger de façon définitive la cause des infiltrations avec des tests d'arrosage. Une mauvaise étanchéité de cette porte semble être la cause principale. *À corriger.*

Commentaires additionnels

Cette section s'adresse uniquement au requérant et sont généralement des constats divers, des observations qui sont d'ordre esthétique et des suggestions d'entretien préventif, personnalisée à l'unité privative.

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Toutes les portes et fenêtres ont été ouvertes et ont été testées. Notre inspection des portes et fenêtres de l'unité privative visitée, est de nature visuelle.*

Observations et commentaires :

Finition intérieure

1. Absence d'une finition quelconque entre différents éléments de finition. À installer pour donner un meilleur aspect esthétique.

Interrupteur et prise de courant

2. SÉCURITÉ : Pour votre sécurité, nous vous recommandons de remplacer à court terme, la prise de courant de type régulier située sur votre section de la terrasse arrière. Cette situation pourrait représenter un risque pour la sécurité des occupants. Nous vous recommandons de la changer, par une prise qui est protégée par un disjoncteur différentiel intégré (DDFT).

Attestation d'inspection

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'inspection visuelle de l'immeuble sis au 78 Vinet à Repentigny, selon la convention de service, au meilleur des moyens disponibles lors de la visite et au meilleur de ses connaissances.

Les observations contenues dans ce présent rapport personnalisé à l'immeuble inspectée, ont été rapportées sans aucune influence extérieure, avec impartialité et n'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

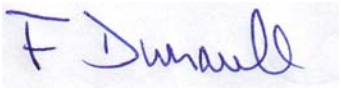
Ce rapport d'inspection avec photos couleurs, vous a été uniquement envoyé par courrier électronique, à la demande du/des requérant(s), tel qu'indiqué sur la convention de service entre les parties.

Par le biais du courrier électronique, je vous suggère d'envoyer ce présent rapport d'inspection version électronique, au bureau de l'administrateur de la garantie des bâtiments neufs et au bureau de l'entrepreneur en construction.

L'annexe de votre de rapport d'inspection est constituée de conseils et d'informations complémentaires et est constituée de conseils et d'informations complémentaires et générales. Elle vous a été uniquement envoyée par courrier électronique. Cette annexe est un complément utile et fait partie intégrante de ce rapport. Il sera important d'en prendre connaissance ultérieurement. Par contre, l'annexe de ce rapport n'est pas pertinente et utile pour les autres intervenants. Donc, ne pas l'envoyer aux deux autres intervenants.

Nous demeurons à votre disposition pour des renseignements complémentaires que vous pourriez juger utiles. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions concernant ce rapport.

Nous vous prions d'agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.



_____

François Dussault, T.P.
Inspecteur en bâtiment

30 février 2010